

# Управление многоквартирными домами: правовое регулирование и опыт взаимодействия управляющих компаний и собственников жилья

Два способа управления в многоквартирном  
доме: управление ТСЖ и управление  
управляющей организацией – плюсы и минусы

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ, 2011 г.

## Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

<b>ВОПРОСЫ</b>	<b>ТСЖ</b> (Товарищество собственников жилья)	<b>ОЦЕНКА</b>	<b>УО</b> (Управляющая организация)	<b>ОЦЕНКА</b>
<b>Кто заключает договора на обслуживание дома и контролирует качество услуг</b>	Избранное жильцами правление с одобрения общего собрания	<b>Можно</b> повлиять на качество предоставляемых услуг, сменив подрядчика	Управляющая организация	<b>Невозможно</b> изменить качество обслуживания или стоимость услуг
<b>Кто и как назначает размер коммунальных платежей</b>	Правление ТСЖ в соответствии со счетами поставщиков услуг		Управляющая организация, <b>без обоснования цен</b>	
<b>Что входит в обязательные платежи</b>	Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.)+ <b>членские взносы</b>	Размер членских взносов согласовывается на собрании собственников, не всегда они выше, чем оплата работы штата УО	Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.) и <b>доля прибыли УК</b>	Наценка УО может быть неоправданно высокой

## Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
<b>Можно ли снизить затраты на содержание жилья</b>	<b>Возможно</b>	Сократить расходы можно с помощью прибыли, полученной от хозяйственной деятельности ТСЖ	<b>Невозможно</b>	<b>Выбор</b> поставщиков услуг остается за <b>УО</b> , и не всегда этот выбор удачен
<b>Кому мы платим</b>	На расчетный счет ТСЖ, откуда средства идут на оплату предоставленных услуг	Члены ТСЖ <b>могут проверить</b> , куда расходуются деньги	На счет управляющей организации	Собственники квартир <b>не видят</b> дальнейшее движение средств
<b>Можно ли контролировать работу ТСЖ/УО</b>	Да, с помощью выбранной членами ТСЖ <b>ревизионной комиссии</b>	Комиссия знакомит с результатами всех членов ТСЖ	Да, по закону (п. 10 ст. 161 ЖК) любой собственник может потребовать отчет от УО.	<b>Разобраться в отчете УО</b> непросто

## Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

<b>ВОПРОСЫ</b>	<b>ТСЖ</b> (Товарищество собственников жилья)	<b>ОЦЕНКА</b>	<b>УО</b> (Управляющая организация)	<b>ОЦЕНКА</b>
<b>Ответственность собственников перед коммунальными службами</b>	Совместная	Если в доме <b>есть неплательщики, долги раскидываются</b> между членами ТСЖ	Индивидуальная	<b>Возможно отключение должников</b> от необходимых ресурсов, остальные собственники не пострадают
<b>Возможность получения субсидии от государства на проведение капитального ремонта</b>	Есть	Программа реформирования ЖКХ предполагает предоставление субсидий от государства домам, в которых организовано ТСЖ	Нет	

## Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

Способ управления	Управление ТСЖ	Управление управляющей организацией
Плюсы	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Качество услуг контролируется непосредственно собственниками через правление ТСЖ.</li><li>2. Структура расходов не включает наценку (прибыль).</li><li>3. Прозрачность в использовании денежных средств.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Возможность снижения расходов на содержания МКД и повышения качества обслуживания за счет синергизма в управлении МКД.</li></ol>

## Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

Способ управления	Управление ТСЖ	Управление управляющей организацией
Минусы	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Слабая юридическая грамотность членов Правления по вопросам жилищного законодательства.</li><li>2. Низкий уровень опыта управления МКД</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Возможен конфликт интересов УО, как коммерческой организации, и интересов собственников жилья в вопросе качества обслуживания дома.</li><li>2. Не прозрачность финансовой отчетности.</li></ol>

Два способа управления в многоквартирном доме: управление ТСЖ и управление управляющей организацией – плюсы и минусы

**Спасибо за внимание.**